

ПРОЕКТ ДОГОВОРА
управления многоквартирным домом
между управляющей организацией и собственником помещения
Петергофское шоссе, дом 57, литера А

г. Санкт-Петербург

" _____ " _____ 20 ____ г.

Общество с ограниченной ответственностью «Приморский город» (ООО «Приморский город») (далее – Управляющая организация), в лице исполнительного директора Пэй Ин, действующего на основании Устава, и

1. _____
 (Ф.И.О. собственника)

2. _____
 (Ф.И.О. собственника)

Собственник/владелец, в том числе лицо(а), принявшее(ие) от застройщика (обеспечивающего строительство многоквартирного дома) после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещение в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче, помещения № _____ по адресу: город Санкт-Петербург, Петергофское шоссе, дом № 57, лит. А, (далее - «Собственник(и)»), с другой стороны, совместно именуемые Стороны, заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Настоящий договор заключен на основании Жилищного законодательства РФ и общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: город Санкт-Петербург, Петергофское шоссе, дом № 57, лит. А (далее – многоквартирный дом), оформленного протоколом № _____ от « ____ » _____ 20 ____ г.

1.2. По настоящему договору Управляющая организация по заданию Собственника обязуется выполнять работы и (или) оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений и пользующимся помещениями лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

1.3. Управление многоквартирным домом в рамках настоящего договора осуществляется в целях обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, решения вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме.

1.4. Состав общего имущества в многоквартирном доме, а также краткая характеристика многоквартирного дома, определяется в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и с учетом реализованного проекта дома, и указан в Приложении № 1 к Договору.

1.5. Перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме (далее – Перечень) установлен в Приложении № 2 к Договору.

Указанный Перечень изменяется Управляющей организацией в следующих случаях:

а) на основании соответствующего решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме при изменении состава общего имущества в многоквартирном доме, или с учетом иных законных обстоятельств;

б) в одностороннем порядке в случае изменения действующего законодательства, в том числе Жилищного кодекса РФ и иных нормативных правовых актов Российской Федерации и Санкт-Петербурга, регулирующих вопросы управления, содержания и текущего ремонта жилищного фонда.

Об изменении Перечня Управляющая организация обязана уведомить Собственника в двухнедельный срок до момента внесения изменений в состав соответствующих работ и услуг.

2. Права и обязанности сторон

2.1. Управляющая организация обязуется:

2.1.1. Осуществлять управление многоквартирным домом в соответствии с условиями Договора и законодательством Российской Федерации в интересах Собственника.

2.1.2. Направлять Собственнику платежный документ не позднее 1 (первого) числа каждого месяца, следующего за истекшим расчетным периодом, за который производится оплата, путем:

- вручения непосредственно Собственнику;
- вложения в почтовый ящик;
- направления по электронной почте;
- размещения в личном кабинете Собственника на сайте <http://www.seatown.ru/>.

2.1.3. Обеспечивать предоставление услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию общего имущества в многоквартирном доме (проводить технические осмотры, проводить работы и оказывать услуги по договорам со специализированными организациями (трубочистные работы, замер сопротивления изоляции проводов, обслуживание объединенных диспетчерских систем, поверка манометров и др. работы), услуги аварийного обслуживания, работы по подготовке домов к сезонной эксплуатации, услуги по дератизации, услуги по мойке фасадов, очистку кровли от наледи и уборка снега, уборку лестничных клеток, вывоз твердых коммунальных отходов, утилизацию (захоронение) твердых коммунальных отходов), проведению текущего ремонта общего имущества в данном доме, уборке и санитарно-гигиенической очистке земельного участка, входящего в состав общего имущества дома, содержание и ремонт переговорно-замочного устройства, эксплуатацию приборов учета электрической энергии, эксплуатацию приборов учета холодной воды, содержание и текущий ремонт систем экстренного оповещения населения об угрозе возникновения или о возникновении чрезвычайных ситуаций, содержание и ремонт лифтов, обслуживание ИТП и УУТЭ, содержание службы дежурных диспетчеров, обслуживание системы видеонаблюдения, обслуживание системы диспетчеризации инженерного оборудования, обслуживание мусоропровода, содержание системы контроля доступа, обслуживание системы водоподготовки, содержание службы контроля общего имущества и общественного порядка дома, содержание и ремонт АППЗ в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации.

2.1.4. Обеспечивать предоставление в занимаемые гражданами – Собственниками и лицами, пользующимися помещениями, в том числе на основании договоров с собственниками помещений (далее – Пользователи) и в соответствии с требованиями Жилищного Кодекса Российской Федерации, помещения следующих коммунальных услуг:

- электрическая энергия;
- тепловая энергия;
- горячее и холодное водоснабжение;
- водоотведение холодной и горячей воды.

2.1.5. Осуществлять свою деятельность в соответствии с действующим законодательством, в том числе Жилищным кодексом РФ, в соответствии с «Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда», утвержденными постановлением Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27.09.2003 № 170 (далее – Правила), «Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность», утвержденными Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491, «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», утвержденными Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354, и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и Санкт-Петербурга, регулирующими вопросы управления, содержания и текущего ремонта жилищного фонда, предоставления коммунальных услуг, а также Договором.

2.1.6. Информировать Собственников и Пользователей, о предстоящих ремонтных работах, об отключении, испытании, ином изменении режима работы инженерного оборудования.

2.1.7. Вести и хранить соответствующую техническую, бухгалтерскую, хозяйственно-финансовую и иную документацию, связанную с исполнением Договора.

2.1.8. Рассматривать обращения Собственников и Пользователей помещений по вопросам, связанным с исполнением Договора.

2.1.9. До 1 июня года, следующего за отчетным, представлять Собственнику путем размещения на сайте <http://www.seatown.ru/>, отчет о выполнении Договора за предыдущий год.

2.1.10. В случае необходимости письменно информировать каждого Собственника помещений в многоквартирном доме о состоянии общего имущества в многоквартирном доме, а также представлять соответствующие предложения о текущем и капитальном ремонте общего имущества в многоквартирном доме на общем собрании собственников помещений.

2.2. Управляющая организация вправе:

2.2.1. Принимать решения о порядке и условиях содержания и текущего ремонта общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с действующим законодательством РФ.

2.2.2. Привлекать третьих лиц для выполнения работ и оказания услуг, предусмотренных Договором.

2.2.3. Осуществлять самостоятельный набор обслуживающего персонала при исполнении Договора.

2.2.4. Безвозмездно использовать отдельные помещения и места общего пользования, относящиеся к общему имуществу в многоквартирном доме для размещения служб и работников, материалов, оборудования, инвентаря и информационных стендов, в том числе для:

- размещения диспетчерской службы;
- размещения сотрудников службы охраны, операторов видеонаблюдения, других служб и персонала, обслуживающих дом;

- размещения инвентаря, оборудования и механизмов;
- размещения бухгалтера по квартплате;

- размещения оборудования для предоставления доступа к сети интернет, телевидения и другого телекоммуникационного оборудования.

2.2.5. Использовать разрешенные законодательством РФ методы воздействия на Собственников и Пользователей помещений, имеющих задолженность по оплате за жилищно-коммунальные услуги, содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, в том числе: вручения потребителю-должнику под расписку, или направления по почте заказным письмом (с уведомлением о вручении), или путем включения в платежный документ для внесения платы за коммунальные услуги текста соответствующего предупреждения (уведомления), передачи потребителю предупреждения (уведомления) посредством сообщения по сети подвижной радиотелефонной связи на пользовательское оборудование потребителя, телефонного звонка с записью разговора, сообщения электронной почты или через личный кабинет потребителя в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства либо на официальной странице исполнителя в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», передачи потребителю голосовой информации по сети фиксированной телефонной связи.

2.2.6. Выполнять судебное взыскание долговых требований, вытекающих из Договора, по отношению к Собственникам и Пользователям помещений в многоквартирном доме, возникших в результате неуплаты или недоплаты обязательных платежей собственников и/или иных платежей, предусмотренных законодательством или настоящим договором.

2.2.7. Оказывать другие услуги в части управления жилым домом, не противоречащие действующему законодательству Российской Федерации.

2.2.8. Использовать средства, полученные по статье «Текущий ремонт», для выполнения работ по ликвидации последствий аварийных и чрезвычайных ситуаций, стихийных бедствий, в том числе пожаров по причине неправильной эксплуатации помещений в многоквартирном жилом доме, в результате которых был нанесен вред общему имуществу многоквартирного дома.

2.2.9. Заключать договоры на передачу в аренду части общего домового имущества для размещения оборудования арендатора, договоры на аренду места на фасаде дома для размещения рекламных конструкций, с последующим использованием денежных средств, поступивших по таким договорам, на содержание, текущий ремонт, а также на иные цели, в соответствии с решениями, принятыми на общих собраниях собственников помещений многоквартирного дома; действовать в интересах собственников помещений многоквартирного дома в случае неисполнения контрагентами обязанностей по заключенным договорам аренды части общего домового имущества, за вознаграждение в размере 50% от суммы платы по договору за месяц; размещать, используя части общего домового имущества, иное оборудование в целях улучшения качества обслуживания дома.

2.3. Собственник обязан:

2.3.1. Своевременно в полном объеме в соответствии с условиями Договора вносить Управляющей организации плату за жилищно-коммунальные услуги, содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, в том числе за управление многоквартирным домом.

2.3.2. Принимать меры по обеспечению соблюдения Пользователями помещений действующих «Правил пользования жилыми помещениями», утвержденными Постановлением Правительства РФ от 21.01.2006 № 25.

2.3.3. Представлять Управляющей организации информацию о гражданах, проживающих в жилых помещениях, имеющих право на предоставление мер социальной поддержки (льготы) по оплате жилищно-коммунальных услуг.

2.3.4. В случае прекращения права собственности Собственника на помещение либо приобретение в собственность другого помещения в многоквартирном доме в течение 7 (семи) дней с момента регистрации сделки представить в Управляющую организацию соответствующую информацию.

2.3.5. Для обеспечения, при необходимости, оперативной связи с Собственником в целях, связанных с исполнением Договора, сообщить Управляющей организации контактные телефоны, электронную почту и другие средства связи с Собственниками и Пользователями помещений.

2.3.6. Самостоятельно производить уборку мест общего пользования после ремонта жилого помещения.

2.3.7. Соблюдать правила пожарной безопасности, в том числе не загромождать места общего пользования дома, а также не перекрывать эвакуационные пути самовольными перепланировками. В случае нарушения незамедлительно устранять замечания по требованию Управляющей организации за свой счет.

2.3.8. Соблюдать требования Жилищного кодекса РФ и других нормативно-правовых актов РФ.

2.3.9. Принимать личное участие в общих собраниях Собственников помещений многоквартирного дома. В случае отсутствия возможности принять личное участие, в целях обеспечения требований Жилищного кодекса РФ, а также необходимого кворума для принятия Собственниками дома решений согласно повестке дня собрания, доверять право голоса рукописной доверенностью представителю Совета дома или иному собственнику данного многоквартирного дома.

2.3.10. Бережно относиться к общедомовому имуществу дома, элементам благоустройства придомовой территории дома, соблюдать чистоту и порядок мест общего пользования; выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специально отведенные для этого места; не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию.

Запрещено складировать крупные габаритные отходы (строительный мусор) в контейнеры для складирования твердых бытовых отходов на контейнерных площадках МКД. Штраф за несоблюдение данного требования - 20 тысяч рублей (двадцать тысяч рублей).

2.3.11. За свой счет содержать в надлежащем состоянии, производить ремонт помещения, террас, антресолей (при наличии), оборудования, расположенного в помещении, а так же ремонт общего имущества дома, если повреждение общего имущества произошло в результате действий Собственника. Основанием для возмещения вреда является Акт, составленный представителем Управляющей организации.

2.3.12. Не производить работы, связанные с вмешательством в общее имущество, инженерные сети и коммуникации дома, а так же работы, влияющие на состояние и функционирование общего имущества дома без согласования с Управляющей организацией. В противном случае нести всю ответственность за самовольное вмешательство в соответствии с действующим законодательством, в том числе полностью компенсировать Управляющей организации сумму уплаченного Управляющей организацией административного штрафа за несоответствие общего имущества дома, его инженерных сетей и коммуникаций (после вмешательства Собственника) нормам безопасности, санитарным нормам, иным нормам, а также при необходимости затраты Управляющей организации на восстановление (ремонт) общего имущества дома, его инженерных сетей и коммуникаций, за свой счет производить работы по замене, восстановлению оборудования, расположенного в помещении, в случае, если замена, ликвидация такого оборудования влияет на состояние и функционирование (изменяя их) общего имущества дома.

2.3.13. По требованию Управляющей организации представлять документы, подтверждающие законность выполненных перепланировок, реконструкций помещений, установки дополнительного оборудования и дополнительных дверей в местах общего пользования и в других помещениях дома.

2.3.14. Своевременно самостоятельно осуществлять снятие показаний индивидуальных приборов учета коммунальных услуг, расположенных в помещении Собственника, и предоставлять информацию о показаниях Управляющей организации в срок не позднее 20 (двадцатого) числа текущего месяца.

2.3.15. Выполнять ремонтные работы в помещении, его реконструкцию, переустройство или перепланировку может по рабочим дням с 9.00 до 19.00, при этом работы, связанные с повышенным уровнем шума, могут производиться только в период с 10.00 до 18.00 (обязательный перерыв шумных работ с 13.00 до 15.00). В субботние, воскресные и праздничные дни работы, связанные с повышенным уровнем шума, производить запрещено.

2.3.16. В случае приобретения электробытовых приборов высокой мощности согласовать с Управляющей организацией возможность их установки в помещении.

2.3.17. Не курить и не распивать спиртных напитков в подъездах многоквартирного дома, кабинках лифтов и иных местах общего пользования дома.

2.3.18. Не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов.

2.3.19. Не выгуливать домашних животных на прилегающих газонах, детских площадках. Выводить (проводить) собак, начиная от дверей своей квартиры за пределы придомовой территории, прилегающих газонов, площадок только на коротком поводке и в наморднике. Допускается выводить (проводить) собак декоративных пород без намордников.

2.3.20. После государственной регистрации права собственности на помещение в течение 10 дней представить Управляющей организации копию свидетельства о регистрации права собственности на недвижимое имущество и оригинал для сверки.

2.3.21. Обеспечить строительные и ремонтные бригады санитарно-техническими приборами; не сбрасывать в канализацию строительные смеси, легковоспламеняющиеся жидкости, кислоты и прочие отходы.

2.3.22. Не открывать для проветривания этажные клапаны дымоудаления и не нажимать кнопки системы АППЗ, открытие и нажатие которых приводит к срабатыванию системы пожаротушения.

2.4. Собственник имеет право:

2.4.1. В пределах, установленных законодательством, запрашивать и получать у Управляющей организации информацию о качестве, объемах, сроках и стоимости выполнения работ и оказания услуг по Договору, в т. ч. ежегодно в течение первого квартала текущего года получать у Управляющей организации письменный отчет о выполнении Договора за предыдущий год, но не позднее даты проведения общего собрания собственников помещений дома.

2.4.2. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков и вреда, причиненных вследствие неисполнения либо ненадлежащего исполнения последним своих обязанностей по Договору.

2.4.3. Инициировать и проводить общие собрания Собственников помещений в многоквартирном доме для принятия решения по вопросам капитального ремонта дома, оформлением земельного участка на котором

расположен дом, рассмотрения вопросов, связанных с исполнением Договора, в том числе рассмотрения отчета, представленного Управляющей организацией во исполнение п. 2.1.9. Договора, и с учетом соответствующих решений таких собраний направлять предложения по предмету Договора Управляющей организации.

2.4.4. Размещать кондиционеры, видеокамеры, телевизионные антенны и другое дополнительное оборудование на дворовом фасаде дома и другом общем имуществе дома (в том числе подвал, тех. этаж) по согласованию с управляющей организацией ООО «Приморский город».

3. Платежи и расчеты по Договору

3.1. Собственник ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за истекшим, вносит плату за жилищно-коммунальные услуги, работы и услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в т.ч. за управление многоквартирным домом, в соответствии с выставленным Управляющей организацией платежным документом (для физических лиц) и документами, подтверждающими выполнение работ и оказание услуг (для юридических лиц).

3.2. В случае неуплаты за жилищно-коммунальные услуги, работы и услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в том числе за управление многоквартирным домом, Собственнику начисляются пени в соответствии с Жилищным законодательством РФ.

3.3. Плата за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома для Собственника устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства РФ и исходя из тарифов, установленных действующим законодательством, и необходимых затрат, при условии, что таковые были одобрены общим собранием собственников помещений многоквартирного дома.

3.4. Размер платы за коммунальные услуги в соответствии с действующим законодательством РФ, определяется исходя из объема потребленных коммунальных услуг по показаниям приборов учета, а при их отсутствии – исходя из нормативов потребления коммунальных услуг и тарифов, установленных на территории Санкт-Петербурга.

3.5. На момент заключения Договора ежемесячная плата Собственника за работы и услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, включая услуги по управлению многоквартирным домом, определяется согласно Приложению № 3 к Договору.

3.6. Сумма платежа Собственника по Договору за работы и услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, включая услуги по управлению многоквартирным домом, может быть уменьшена путем подписания дополнительного соглашения к Договору на основании соответствующего решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме при наличии дополнительного дохода, получаемого от использования общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (в т. ч. в случае использования Управляющей организацией общего имущества в многоквартирном доме для собственных нужд) в соответствии с долей участия Собственника в общем имуществе многоквартирного дома.

3.7. Изменение размера платы Собственника по Договору в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, определяется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

3.8. Размер платы Собственника нежилого помещения за услуги по холодному и горячему водоснабжению, отоплению определяется исходя из показаний приборов учета, а при их отсутствии – в установленном законодательством порядке.

3.9. Размер платы Собственника жилого помещения за коммунальные услуги, предоставленные в жилые помещения, рассчитывается в соответствии с действующим законодательством, за вычетом сумм в размере скидки на оплату коммунальных услуг, предоставленной Собственникам и Пользователям жилых помещений в виде мер социальной поддержки (льгот) по оплате коммунальных услуг в соответствии с действующим законодательством.

3.10. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы за коммунальные услуги определяется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

3.11. При временном отсутствии граждан – Собственников и Пользователей помещений размер платы Собственника жилого помещения по Договору за услуги по холодному, горячему водоснабжению, рассчитанный исходя из нормативов потребления, подлежит перерасчету в порядке, утвержденном Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов».

3.12. В случае изменения доли Собственника в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, а также при внесении изменений в действующее законодательство сумма платежа по Договору подлежит изменению.

3.13. Объем коммунальной услуги в размере превышения объема коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, определенного исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора

учета, над объемом, рассчитанным исходя из нормативов потребления коммунального ресурса в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, распределяется между всеми жилыми и нежилыми помещениями пропорционально размеру общей площади каждого жилого и нежилого помещения.

3.14. Размер платы за коммунальные услуги Приложения № 3 определяется распоряжениями Комитета по тарифам Санкт-Петербурга, устанавливающими тарифы на ресурсы, поставляемые для предоставления коммунальных услуг гражданам. При внесении изменений в законодательство, устанавливающее тарифы на ресурсы, поставляемые для предоставления коммунальных услуг гражданам, размер платы за коммунальные услуги Приложения № 3 также подлежит изменению.

4. Ответственность

4.1. Убытки, понесенные Собственником или Управляющей организацией в связи с неисполнением либо ненадлежащим исполнением своих обязательств по Договору, возмещаются в соответствии с действующим законодательством.

4.2. Управляющая организация не несет ответственности за убытки, причиненные Собственнику, если эти убытки вызваны действиями (бездействием) Управляющей организации, совершенными во исполнение решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме и если данные решения приняты без учета предложений Управляющей организации, а также в случае, если необходимые решения о ремонте общего имущества в многоквартирном доме не были приняты общим собранием собственников помещений (собрание не проводилось или не состоялось), несмотря на представление Управляющей организацией собственникам помещений в многоквартирном доме информации в соответствии с пунктом 2.1.9 Договора.

4.3. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение принятых на себя обязательств по Договору в случае, если такое неисполнение либо ненадлежащее исполнение было вызвано обстоятельствами непреодолимой силы.

При возникновении таких обстоятельств, Сторона, подвергшаяся их воздействию, обязана в наиболее короткий возможный срок уведомить другую Сторону об их возникновении и их влиянии на возможность исполнения своих обязательств по Договору.

Под обстоятельствами непреодолимой силы в Договоре понимаются внешние и чрезвычайные события, отсутствовавшие во время подписания Договора и наступившие помимо воли и желания Сторон, действия которых Стороны не могли предотвратить мерами и средствами, которые оправдано и целесообразно, ожидать от добросовестно действующей стороны. К данным обстоятельствам относятся: война и военные действия, эпидемии, пожары, природные катастрофы, акты и действия органов государственной власти и органов местного самоуправления, делающие невозможным исполнение обязательств по Договору.

4.4. Управляющая организация не несет ответственности за убытки, причиненные Собственнику, если эти убытки вызваны действиями третьих неустановленных лиц, ставших причиной аварийных ситуаций.

4.5. Граница ответственности Сторон за эксплуатацию и ремонт инженерных сетей устанавливается в соответствии с Приложением № 4.

5. Изменение и расторжение Договора

5.1. Изменение и (или) расторжение Договора управления многоквартирным домом осуществляются в порядке, предусмотренном гражданским законодательством Российской Федерации.

5.2. Расторжение Договора допускается по соглашению Сторон на основании и с учетом соответствующих решений общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме, в этом случае Договор считается расторгнутым через 30 дней с момента подписания письменного соглашения о расторжении Договора.

5.3. Собственники помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора управления многоквартирным домом, заключенного по результатам открытого конкурса, по истечении каждого последующего года со дня заключения указанного договора в случае, если до истечения срока действия такого договора общим собранием Собственников помещений в многоквартирном доме принято решение о выборе или об изменении способа управления этим домом.

5.4. В случае расторжения Договора по инициативе Собственника, Собственник обязан письменно уведомить об этом Управляющую организацию не менее чем за 30 дней до даты расторжения Договора. Дата расторжения Договора в соответствии с п. 5.2., 5.3. Договора должна быть единой для всех Собственников помещений в многоквартирном доме и определяется общим собранием Собственников помещений в многоквартирном доме.

5.5. Управляющая организация вправе в одностороннем порядке расторгнуть Договор, если размер платы Собственника по Договору не обеспечивает рентабельную работу Управляющей организации или обеспечение содержания и текущего ремонта общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с условиями Договора, и Управляющей организацией было направлено письменное предложение каждому Собственнику помещений в многоквартирном доме об увеличении размера платы за содержание и текущий ремонт общего имущества данного дома, которое не было поддержано общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме.

5.6. О расторжении Договора Управляющая организация обязана письменно уведомить Собственника не позднее, чем за 30 дней до даты, с которой Договор считается расторгнутым.

6. Срок действия Договора

6.1. Договор заключен сроком на 5 (пять) год, при этом датой начала действия Договора считается дата Решения общего собрания Собственников помещений.

6.2. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены Договором. Собственник вправе направить заявление о расторжении Договора только на основании соответствующего решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

7. Прочие условия

7.1. Условия Договора, являются одинаковыми для всех Собственников помещений в многоквартирном доме, по адресу: город Санкт-Петербург, Петергофское шоссе, дом № 57, лит. А.

7.2. Споры и разногласия по Договору разрешаются путем достижения соглашения по спорным вопросам. В случае невозможности урегулирования разногласий споры рассматриваются судом в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

7.3. Стороны пришли к соглашению, что местом исполнения Договора является адрес, по которому находится многоквартирный дом.

7.4. Изменения и дополнения в Договор вносятся по решению общего собрания Собственников помещений многоквартирного дома.

7.5. Стороны подтверждают, что Договор подписан по собственной воле.

7.6. Собственник дает согласие на обработку персональных данных Управляющей организацией в целях исполнения Договора.

7.7. Договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу и хранящихся у каждой из Сторон.

7.8. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются:

Приложение № 1. Состав общего имущества и краткая характеристика многоквартирного жилого дома;

Приложение № 2. Перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

Приложение № 3. Перечень тарифов и цен на работы и услуги в многоквартирном доме;

Приложение № 4. Акт разграничения балансовой принадлежности инженерных сетей и эксплуатационной ответственности сторон за эксплуатацию и ремонт инженерных сетей.

Управляющая организация:

ООО «Приморский город»

198206, г. Санкт-Петербург, Петергофское шоссе, дом 47, литера А, пом. 152

ИНН 7807335777, КПП 780701001

р/с 40702810155240000733 в Северо-западном банке ПАО «Сбербанк России» г. Санкт-Петербург

к/с 30101810500000000653 БИК 044030653 ОКПО 85590724

Исполнительный директор

ООО «Приморский город»

_____ Пэй Ин

1. Собственник:

Ф.И.О. _____

Паспорт _____

(паспорт, серия, номер, когда и кем выдан)

Телефон _____

_____ (подпись)

2. Собственник:

Ф.И.О. _____

Паспорт _____

(паспорт, серия, номер, когда и кем выдан)

Телефон _____

_____ (подпись)

Состав общего имущества и краткая характеристика многоквартирного жилого дома по адресу: г. Санкт-Петербург, Петергофское шоссе, дом 57, лит. А.

Состав общего имущества

1. Межквартирные лестничные площадки (в соответствии с Проектом);
2. Лестничные клетки, лестницы, включая наружные металлические (в соответствии с Проектом);
3. Лифты, включая лифтовое оборудование, лифтовые и иные коммуникационные шахты (в соответствии с Проектом);
4. Коридоры, вестибюли, холлы, тамбуры, тамбур - шлюзы (в соответствии с Проектом);
5. Технические этажи, технические помещения, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное, обслуживающее более одного помещения в данном доме, оборудование, а также кровли, как жилых корпусов многоквартирного дома, так и кровля подземных автостоянок (паркинга), являющаяся эксплуатируемой кровлей с элементами озеленения и благоустройства данного дома (в соответствии с Проектом).
6. Технологические помещения:
(в том числе ИТП, ГРЩ, кабельные, аппаратные, насосные, электрощитовые, водомерные узлы, коллекторные, венткамеры, технические и подсобные помещения) (в соответствии с Проектом).
7. Помещение для размещения инженерного оборудования/подсобное помещение
8. Инженерное и иное оборудование:
Системы холодного и горячего водоснабжения, система водоподготовки, водомерные узлы, канализация, отопление, индивидуальные тепловые пункты, узлы учета тепловой энергии, электроснабжение, узлы учёта электроэнергии, насосы, ПЗУ, лифты пассажирские, оперативно-диспетчерская связь с лифтами, системы пожаротушения и противопожарной защиты, вентиляции и дымоудаления и иное оборудование (в соответствии с Проектом).
- Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, за исключением телефонной сети и сети кабельного телевидения (в соответствии с Проектом);
9. Ограждающие несущие и не несущие конструкции многоквартирного дома (в соответствии с Проектом);
10. Земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определены в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности (статья 36 ЖК РФ) (в соответствии с Проектом).
11. Остальные элементы общего имущества согласно проектной документации.

Краткая характеристика

Ввод в эксплуатацию: 2010год

Количество этажей: 18 (1-8-9-12-14-16-18) цокольный этаж, технический этаж, мезонин-надстройка, в том числе встроенные нежилые помещения.

Общая площадь здания: 30 441,4 кв.м.

Фундамент (тип и материал): монолитный железобетон по свайному основанию

Материалы стен: ограждение стен – кирпич

Наружные и внутренние капитальные стены - монолитный железобетон

Перегородки: пазогребневые

Перекрытия: монолитный железобетон

Крыша: наплавляемый материал

Полы: бетонные

Санитарно-технические и электротехнические устройства:

- отопление – от ИТП
- водопровод – от городской центральной сети
- электроосвещение – скрытая проводка
- радио – скрытая проводка
- телефон – скрытая проводка
- телевидение – от комнатных антенн
- горячее водоснабжение – внутридомовое от ИТП
- вентиляция – естественная, принудительная
- лифты – грузопассажирские (12штуки)

- канализация – сброс в городскую сеть
- система водоподготовки

Инженерное и иное оборудование:

Системы холодного и горячего водоснабжения, отопления, электроснабжения и электроосвещения помещений и территории, система водоотведения, канализации, ливневой канализации, общедомовые приборы учета ХВС, ГВС, отопления и электроснабжения насосы, водомерные узлы, индивидуальные тепловые пункты (ИТП) дома, узлы учета тепловой энергии (УУТЭ) дома, узлы учета электроэнергии дома, квартир, МОП и нежилых помещений, ПЗУ, лифты пассажирские, система оперативно-диспетчерская связи с лифтами, система вентиляции, системы контроля доступа и видеонаблюдения, система ГО и ЧС, система радиовещания, связи и телевидения и иное оборудование, в соответствии с проектом.

Технологические помещения: ИТП, ГРЩ, кабельные, теплоцентры, аппаратные, насосные, электрощитовые, водомерные узлы, коллекторные, машинные помещения лифтов, венткамеры, технические и подсобные помещения.

Дворовая территория - асфальт, газоны, цветочные клумбы, места для временной парковки автомобилей, тротуарное мощение, контейнерная площадка, металлическое ограждение с воротами и калитками (в соответствии с проектом).

Элементы благоустройства: уличное освещение, скамейки, урны, места для отдыха, в соответствии с проектом.

**Исполнительный директор
ООО «Приморский город»**

_____ **Пэй Ин**

1. Собственник:

Ф.И.О. _____

(подпись)

2. Собственник:

Ф.И.О. _____

(подпись)

Перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме по адресу:

г. Санкт-Петербург, Петергофское шоссе, дом 57, лит. А.

Работы и услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме включает в себя:

1. Управление Многоквартирным домом,
2. Содержание и текущий ремонт строительных конструкций и помещений, относящихся к общему имуществу собственников помещений в Многоквартирном доме (указанных в приложении 1 к Договору), включая диспетчерское и аварийное обслуживание, осмотры, подготовку к сезонной эксплуатации.
3. Содержание и текущий ремонт инженерных систем и оборудования, включая диспетчерское и аварийное обслуживание, осмотры, подготовку к сезонной эксплуатации, в том числе:
 - системы холодного водоснабжения,
 - системы горячего водоснабжения,
 - системы канализации,
 - системы отопления от внутридомового ИТП,
 - индивидуальные тепловые пункты (ИТП),
 - системы электроснабжения,
 - системы вентиляции,
 - лифтов,
 - переговорно-замочного устройства,
 - автоматизированной противопожарной защиты,
 - системы контроля доступа,
 - системы видеонаблюдения,
 - система пожаротушения
 - насосная системы пожаротушения, сплинклерные системы
4. Санитарное содержание, в т.ч.:
 - придомовой территории,
 - помещений, относящихся к общему имуществу собственников помещений в Многоквартирном доме (указанных в приложении 1 к Договору), в т.ч. уборка лестничных клеток,
 - вывоз твердых бытовых отходов,
 - уход за зелеными насаждениями,
 - дератизация Многоквартирного дома.

**Исполнительный директор
ООО «Приморский город»**

_____ ПэЙ Ин

1. Собственник:

Ф.И.О. _____

(подпись)

2. Собственник:

Ф.И.О. _____

(подпись)

Перечень тарифов на содержание, текущий ремонт общего имущества, а также коммунальные услуги в многоквартирном доме по адресу: гор. Санкт-Петербург, Петергофское шоссе, дом 57, лит. А

<i>№</i>	<i>Наименование статьи</i>	<i>Тариф</i>	<i>Единицы измерения</i>	<i>Примечание</i>
Жилищные услуги				
1	Управление многоквартирным домом	4,89	<i>руб. за кв.м.</i>	
2	Содержание общего имущества в многоквартирном доме	12,47	<i>руб. за кв.м.</i>	Распоряжение Комитета по тарифам Санкт-Петербурга
3	Текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме	6,21	<i>руб. за кв.м.</i>	Распоряжение Комитета по тарифам Санкт-Петербурга
4	Уборка и санитарно-гигиеническая очистка земельного участка, входящего в состав общего имущества дома	1,88	<i>руб. за кв.м.</i>	Распоряжение Комитета по тарифам Санкт-Петербурга
5	Содержание и ремонт переговорно-замочного устройства	0,34	<i>руб. за кв.м.</i>	Распоряжение Комитета по тарифам Санкт-Петербурга
6	Содержание и ремонт систем автоматизированной противопожарной защиты	0,44	<i>руб. за кв.м.</i>	Распоряжение Комитета по тарифам Санкт-Петербурга
7	Эксплуатация приборов учета электрической энергии	0,07	<i>руб. за кв.м.</i>	Распоряжение Комитета по тарифам Санкт-Петербурга
8	Эксплуатация приборов учета тепловой энергии и горячей воды	0,53	<i>руб. за кв.м.</i>	Распоряжение Комитета по тарифам Санкт-Петербурга
9	Эксплуатация приборов учета холодной воды	0,06	<i>руб. за кв.м.</i>	Распоряжение Комитета по тарифам Санкт-Петербурга
10	Содержание и ремонт лифтов	2,84	<i>руб. за кв.м.</i>	Распоряжение Комитета по тарифам Санкт-Петербурга
11	Содержание службы дежурных диспетчеров	1,80	<i>руб. за кв.м.</i>	
12	Обслуживание системы видеонаблюдения	0,50	<i>руб. за кв.м.</i>	
13	Обслуживание системы диспетчеризации инженерного оборудования	0,48	<i>руб. за кв.м.</i>	
14	Содержание службы контроля общего имущества и общественного порядка	2,80	<i>руб. за кв.м.</i>	
15	Обслуживание ИТП и УУТЭ	1,33	<i>руб. с квартиры</i>	
Итого		36,64		
Коммунальные услуги				
1	Тариф на холодную воду	30,09	<i>руб. за куб.м.</i>	Распоряжение Комитета по тарифам Санкт-Петербурга
2	Тариф на водоотведение холодной и горячей воды	30,09	<i>руб. за куб.м.</i>	Распоряжение Комитета по тарифам Санкт-Петербурга

3	Тепловая энергия на отопление	1 745,86	<i>руб. за Гкал.</i>	Распоряжение Комитета по тарифам Санкт-Петербурга
4	Тепловая энергия на горячее водоснабжение	1 745,86	<i>руб. за Гкал.</i>	Распоряжение Комитета по тарифам Санкт-Петербурга
5	Электроэнергия – день	3,61	<i>Руб./кВт*ч</i>	Распоряжение Комитета по тарифам Санкт-Петербурга
	Электроэнергия - ночь	2,09	<i>Руб./кВт*ч</i>	

Размер платы за жилищные услуги по п.п.2-11 определяется Распоряжением Комитета по тарифам Санкт-Петербурга, устанавливающим размер платы за содержание жилого помещения для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма государственного жилищного фонда Санкт-Петербурга. При внесении изменений в законодательство, устанавливающее размер платы за содержание жилого помещения для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма государственного жилищного фонда Санкт-Петербурга, размер платы за жилищные услуги по п.п.2-11 также подлежит изменению.

Размер расходов собственников помещений в МКД на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в МКД (в составе платы за содержание жилого и нежилого помещения), определяется исходя из объема потребления коммунальных ресурсов, определяемого по показаниям коллективного (общедомового) прибора учета, по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов РФ.

**Исполнительный директор
ООО «Приморский город»**

_____ **Пэй Ин**

1. Собственник:

Ф.И.О. _____

_____ (подпись)

2. Собственник:

Ф.И.О. _____

_____ (подпись)

**АКТ разграничения балансовой принадлежности инженерных сетей
и эксплуатационной ответственности сторон за эксплуатацию и ремонт инженерных сетей**

Точкой разграничения общей долевой собственности и собственности Собственника (владельца помещения) является точка отвода инженерных сетей к помещению от общих домовых систем. Устанавливаются следующие границы эксплуатационной ответственности Сторон:

по системе электроснабжения: первый автоматический выключатель от стояковой магистральной, электрической разводки обслуживает Управляющая организация;

точки крепления нижних шин автоматического выключателя, питающий кабель и электрический счетчик, находящийся в этажном распределительном щите, а так же все электрооборудование помещения (автоматы на электрощите, розетки, выключатели и пр.) обслуживает Собственник;

по системе холодного и горячего водоснабжения: точка первого резьбового соединения от транзитного стояка водоснабжения. Транзитный стояк обслуживает Управляющая организация, остальное оборудование – Собственник.

по системе водоотведения: точка присоединения отводящей трубы системы водоотведения помещения к тройнику транзитного стояка общедомовой системы водоотведения. Тройник транзитного канализационного стояка и сам стояк обслуживает Управляющая организация, оставшуюся часть и точку присоединения – Собственник;

по системе теплоснабжения: первые точки присоединения к этажным коллекторам подводящих и отводящих труб системы теплоснабжения дома. Подводящие стояки и отходящие от них трубы до точек присоединения обслуживает Управляющая организация, оставшуюся часть, в том числе радиатор – Собственник;

по системе контроля управления доступа: точка присоединения подводящего кабеля помещения к общедомовому кабелю. Разводку кабеля по дому и оборудование вне помещений Собственника обслуживает Управляющая организация, остальное оборудование – Собственник.

Исполнительный директор

ООО «Приморский город»

_____ ПэЙ Ин

1. Собственник:

Ф.И.О. _____

(подпись)

2. Собственник:

Ф.И.О. _____

(подпись)